



**PREFEITURA MUNICIPAL DE NATÉRCIA
ESTADO DE MINAS GERAIS**

LEI Nº 1142/2011

***“Dispõe Sobre a
Regulamentação de
Loteamentos e Terrenos
Urbanos no Município de
Natércia e Dá Outras
Providências.”***

O PREFEITO MUNICIPAL DE NATÉRCIA, Estado de Minas Gerais, faz saber que a Câmara Municipal de Natércia, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - O loteamento de terrenos urbanos, sem prejuízo das normas específicas federais, para efeito de aprovação local, reger-se-á pela seguinte lei.

Art. 2º - Considera se loteamento a divisão de uma determinada área em lotes, com abertura de vias públicas à circulação e acesso.

Art. 3º - Todo loteamento deverá ser previamente submetido à Prefeitura Municipal, para estudo de viabilidade e aprovação, amoldando-se às exigências da lei e da saúde pública.

Art. 4º - O loteamento deverá obedecer às regras relativas ao zoneamento e às edificações, assim como aos parâmetros definidos em cada instrumento legal, seja por lei ou regulamento.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE NATÉRCIA
ESTADO DE MINAS GERAIS

III - em terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 5º - Antes da elaboração do projeto do loteamento, o proprietário ou loteador deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes para sua implantação, apresentando:

- a) – os títulos de propriedade da área, com histórico de 20 (vinte) anos;
- b) – certidão negativa de ônus reais;
- c) – duas cópias da planta da área, assinadas pelo proprietário e por profissional habilitado;
- d) – as divisões da área objeto do loteamento.

Art. 6º - De acordo com as diretrizes determinadas pela Prefeitura Municipal, o proprietário ou loteador deverá apresentar o projeto de loteamento devidamente assinados por profissional habilitado e memorial descritivo com as seguintes indicações:

- a) – vias de comunicação e praças, bem como áreas de recreação;
- b) – divisão de quadras e lotes;
- c) – projeto de distribuição de água, com a indicação do volume e da fonte abastecedora, aprovado previamente pela respectiva concessionária desse serviço público;
- d) projeto de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, com indicação da capacidade e da fonte abastecedora, aprovado previamente pela respectiva concessionária desse serviço público.

Art. 7º - O teor das minutas de escritura de promessa de compra e vendas dos lotes deverão ser submetidas à apreciação da Prefeitura Municipal, dos quais constarão cláusulas referente á execução dos serviços e obras exigíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NATÉRCIA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 8º - A Prefeitura Municipal, recebido o projeto, deverá efetuar, de uma só vez, e dentro de 90 (noventa) dias, todas as exigências necessárias à sua conformidade com as diretrizes e as leis incidentes.

Art. 9º - A Prefeitura Municipal escolherá as áreas que passarão ao domínio público, num total de 10% (Dez Por Cento) da área líquida do loteamento, para utilização do município e espaços verdes, além das vias públicas, praças e fundos de vales.

§ 1º - As áreas e vias mencionadas neste artigo considerar-se-ão automaticamente transferidas ao Município, no ato de aprovação do respectivo projeto, que se convalidarão com o registro público respectivo.

§ 2º - As áreas de domínio público só poderão ser utilizadas pelo Município para os objetivos previstos na lei do zoneamento de uso do solo.

§ 3º - O proprietário ou loteador poderá indicar as áreas referidas neste artigo, porém a Administração Municipal não ficará adstrita a essa indicação, se não for conveniente para o Município.

Art. 10º - A aprovação de projetos de loteamento em terrenos baixos e alagadiços será condicionada à execução de obras de drenagem e aterragem, por parte do loteador.

Art. 11º - Serão respeitados, no loteamento, os fundos de vales e áreas em que haja vegetação de porte.

Art. 12º - O proprietário ou loteador deverá executar, à sua própria custa, a abertura de vias de comunicação, a implantação da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, bem como fornecer a linha de distribuição de água potável a todos os lotes.

Art. 13º - O proprietário ou loteador, em garantia da execução das obras previstas no artigo anterior, dará em caução 30% (Trinta Por Cento) dos lotes, que só será levantada após a vistoria feita pela Administração Municipal das obras realizadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NATÉRCIA
ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 1º - O proprietário ou loteador, em garantia de execução das obras previstas no artigo anterior, ficara adstrito ao seguinte cronograma:

- a) – efetuada ou contratada a venda de 30% (Trinta Por Cento) dos lotes, executará a implantação da rede de distribuição de água potável em todos os lotes;
- b) efetuada ou contratada a venda de 75% (Setenta e Cinco Por Cento) dos lotes, executará a implantação da distribuição de energia elétrica

§ 2º - Se as obras não forem realizadas dentro dos prazos estipulados pelo cronograma, a Prefeitura

Municipal poderá realizá-los com as cominações relativas às conseqüências da caução e as do artigo 28 desta Lei.

§ 3º - A Prefeitura Municipal poderá executar as obras previstas no artigo anterior, utilizando-se das áreas de garantia caucionada que serão automaticamente transferidas ao Município através do registro público respectivo, e poderão ser utilizadas no Programa Municipal de Habitação Popular.

Art. 14º - Por escritura pública, o proprietário ou o loteador com poderes especiais, transferirá as áreas de domínio público ao Município, além das que se transferem automaticamente pelo Registro Público, assumirá as obrigações concernentes a presente Lei, inclusive a caução.

Art. 15º - O projeto só poderá ser aprovado se vier acompanhado de todos os requisitos e exigências determinadas pelas leis e regulamentos da União que se refiram os loteamentos em geral, além daqueles especificados nesta lei.

Art. 16º - A venda dos lotes não poderá ser iniciada antes do loteamento ser registrado no Registro de Imóveis.

Art. 17º - A execução de obras e edificações sobre loteamento, iniciada sem aprovação oficial, ficará sujeita a interdição administrativa e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NATÉRCIA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 18º - As áreas verdes não poderão ser objeto de loteamento. As edificações só serão permitidas nos casos especiais, de que trata a Lei de Zoneamento.

Art. 19º - Os loteamentos atualmente aprovados, mas não edificados ou sem arruamento, deverão obedecer as exigências da presente lei, sob pena de não serem permitidas edificações.

Art. 20º - O prazo para o proprietário ou loteador efetuar modificações e adaptações aos parâmetros da presente lei é de 90 (noventa) dias da sua publicação, sob pena de ser revogado e deferimento ao processo de loteamento.

Art. 21º - O loteador ou proprietário de loteamento aprovado, porém a ainda não implantado, nem comercializado, terá o prazo de 180 (Cento e Oitenta) dias, a partir da publicação da presente lei, para a execução das obras exigidas, complementares à divisão de lotes, sem o que o loteamento será cancelado.

Art. 22º - As alterações a serem promovidas nos loteamentos já aprovados deverão manter as áreas relativas aos lotes cujas vendas já tenham sido efetuadas, respeitando-se os direitos do adquirente, mas sem prejuízo das transformações das dimensões, que delas decorram.

Art. 23º - A Prefeitura Municipal poderá promover o reloteamento de áreas já loteadas, para melhor aproveitamento e enquadramento no zoneamento de uso do solo .

Art. 24º- Para a concretização do reloteamento, será notificado o proprietário do loteamento ou o loteador a vir propô-lo dentro de 60 (Sessenta) dias, findo os quais a Prefeitura Municipal poderá executar o reloteamento “ex officio”, desde que respeitados os coeficientes de habitação existentes e os direitos dos adquirentes de lotes, já registrados.

Art. 25º - Para o mesmo fim do artigo anterior, os proprietários de lotes da mesma quadra poderão promover o reloteamento, obedecidas as disposições fixadas na presente lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE NATÉRCIA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 26º - Poderão também os lotes serem desmembrados, respeitadas as dimensões mínimas de lei, o arruados, obedecidas os parâmetros dos loteamentos, mas sem necessidade de transmissão de áreas à Prefeitura Municipal, salvo da própria via pública.

Art. 27º - Os arruamentos e os desmembramentos de lotes não poderão substituir os loteamentos, sendo só viáveis em áreas urbanas cuja incorporação de áreas à malha viária já estiver consumada, a juízo da Administração Municipal.

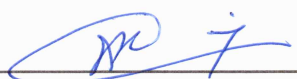
Art. 28º - A Administração Municipal poderá exigir executivamente a indenização pelos serviços necessários que o loteador não tiver implantado, quando a Prefeitura Municipal, por si ou por terceiros, os execute em razão da necessidade urbana, a seu juízo.

Art. 29º - Os loteamentos onde serão construídos Conjuntos Habitacionais financiados pelo sistema Nacional de Habitação, órgão público ou de economia mista, obedecerão ao seguinte:

- 1- Não haverá limite mínimo nem máximo de número de residências a serem construídas;
- 2- 10% (Dez Por Cento), da área total do loteamento deverá ser escriturada para a Prefeitura. Para efeito desse percentual incluir-se-ão canteiros centrais de avenidas, área de praça, área para lazer e esporte, área para escolas e centros comunitários;
- 3- Nestes loteamentos para efeito de aprovação pela Prefeitura Municipal, o interessado deverá apresentar o anteprojeto da rede hidráulica de água potável nos arruamentos, poço artesiano, anteprojeto de rede elétrica em todos os arruamentos.

Art. 30º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Natércia – MG, 19 de maio de 2011.


JOSÉ AIRTON JUNHO DOS REIS
PREFEITO MUNICIPAL

Praça Prefeito Justino Lisboa Carneiro, 100 - CNPJ: 17.935.412/0001-16 - Natércia - MG: 37524-000

CERTIFICO para os devidos fins, que em conformidade com o Art. 91 da Lei Orgânica Municipal, o (a) Lei foi publicado no átrio da Prefeitura Municipal de Natércia em 19/05/11. Por ser expressão da verdade, firmo o presente. Natércia 19/05/11. 